


<b>Gericht:</b>	BGH
<b>Entscheidungsdatum:</b>	06.03.2025
<b>Aktenzeichen:</b>	I ZR 138/24
<b>Dokumenttyp:</b>	Urt.
<b>Quelle:</b>	 Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
<b>Fundstelle:</b>	MietRB 2025, 155-156
<b>Normen:</b>	§ 656d BGB, § 134 BGB
<b>Zitiervorschlag:</b>	MietRB 2025, 155-156

---

### Titelzeile

### Rechtsfolge eines Verstoßes gegen § 656d BGB?

BGB §§ 656d, 134

### Leitsatz

Verstößt eine Vereinbarung gegen § 656d BGB, so ist sie insgesamt nichtig. Eine geltungserhaltende Reduktion findet nicht statt.

Mehr zum Thema: Zu weiteren Aspekten dieser Entscheidung vgl. MietRB 2025, 154 (vorstehend).

**Das Problem** Die Eigentümerin eines Einfamilienhauses beauftragt eine Maklerin mit der Vermittlung zu dessen Verkauf. In dem erstellten Exposé bietet es die Maklerin zu einem Kaufpreis von 397.500 € an, verbunden mit dem Hinweis, dass keine Käuferprovision anfalle. Es meldet sich ein Käufer. Die Kaufvertragsparteien verhandeln zunächst einen Kaufpreis i.H.v. 395.000 € und sodann i.H.v. 370.000 €. Mit der zweiten Reduzierung soll der Kaufpreis in Höhe der Provision gesenkt werden, den die Verkäuferin der Maklerin für die Vermittlung der Immobilie schuldet. In einem als „Vereinbarung“ überschriebenen und von der Maklerin und dem Käufer unterschriebenen Schreiben vom 26.7.2021 wird u.a. ausgeführt, dass der Käufer wünscht, dass ein Honorar aus dem Verkaufspreis herausgerechnet wird. Damit ermäßigt sich der Kaufpreis von 395.000 € auf 370.000 €. Dieser Betrag soll beurkundet werden. Der Käufer verpflichtet sich in der Vereinbarung, der Maklerin am Tag der Beurkundung 25.000 € inkl. MwSt. als Honorar zu zahlen. Nach der Beurkundung zahlt der Käufer diesen Betrag der Maklerin, verlangt ihn dann aber wieder zurück.

**Die Entscheidung des Gerichts** Der BGH gibt dem Käufer Recht. Die Vereinbarung vom 26.7.2021 verstoße gegen § 656d Abs. 1 S. 1 BGB. Dieser Verstoß führe zur Gesamtnichtigkeit der Vereinbarung, so dass die volle Provision aus § 812 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB zurückzuzahlen sei. Die Nichtigkeit folge unmittelbar aus § 656 Abs. 1 S. 1 BGB, nicht jedoch aus § 134 BGB. Nach § 656d Abs. 1 S. 1 BGB sei eine Vereinbarung, welche die in der Norm genannten Kriterien erfülle, „nur wirksam, wenn“ die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen habe, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibe. Hieraus ergebe sich, dass eine Vereinbarung, die diese Voraussetzungen nicht erfülle, unwirksam sei. Ordne eine Verbotsnorm selbst eine Rechtsfolge an, so sei diese maßgeblich; für eine Anwendung des § 134 BGB verbleibe dann kein Raum. Auch eines Verweises auf § 656c Abs. 2 S. 1 BGB, dem zufolge ein Maklervertrag, der von § 656c Abs. 1 S. 1 und 2 BGB abweiche, unwirksam sei, bedürfe es daher nicht.

Die Ansicht des Berufungsgerichts, die Nichtigkeit der streitgegenständlichen Vereinbarung sei auf das nach der gesetzgeberischen Wertung zulässige Maß zu beschränken, weshalb dem Käufer nur in Höhe der Hälfte des gezahlten Maklerlohns ein Rückzahlungsanspruch zustehe, treffe nicht zu. Vielmehr sei die gegen § 656d Abs. 1 S. 1 BGB verstoßende Vereinbarung vom 26.7.2021 insgesamt unwirksam, die gezahlte Provision daher in voller Höhe zu erstatten. Diese Rechtsfolge lasse sich bereits dem Wortlaut des § 656d Abs. 1 S. 1 BGB entnehmen, dem zufolge eine Vereinbarung, welche die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung des Maklerlohns verpflichte, nur wirksam sei, „wenn“ (und nicht: „soweit“) die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibe. Ein solches Normverständnis werde außerdem maßgeblich durch die damit verbundene effektive Durchsetzung des mit der Neuregelung beabsichtigten Verbraucherschutzes gestützt (Hinweis auf BT-Drucks. 19/15827, 11 bis 13).

**Konsequenzen für die Praxis** Die Entscheidung überzeugt in Ergebnis wie Begründung. Sie entspricht auch dem Anliegen des Gesetzgebers, dem Verbraucherschutz effektiv Geltung zu verschaffen. Ob man dieses Anliegen teilt, steht auf einem anderen Blatt.

- 155 -

MietRB 2025, 155-156

- 156 -

**Beraterhinweis** Ein Verstoß gegen §§ 656c, 656d BGB hat auch Auswirkungen auf eine etwaig vereinbarte Reservierungsvereinbarung (vgl. *Fehr/Wichert*, ZMR 2022, 439, 443). Auch diese wird von der Nichtigkeitsfolge erfasst.

RA Dr. Joachim Wichert, aclanz Partnerschaft von Rechtsanwälten, Frankfurt/M./Berlin, [www.aclanz.de](http://www.aclanz.de)

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln